

CÁMARA DE REPRESENTANTES
Secretaría

XLIX Legislatura

**DEPARTAMENTO
PROCESADORA DE DOCUMENTOS**

Nº 1666 de 2023

Carpeta Nº 4004 de 2023

Comisión de Vivienda
y Territorio

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY Y AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

Se establecen normas para deudores en UR

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 6 de diciembre de 2023

(Sin corregir)

Preside: Señora Representante Cecilia Cairo.

Miembros: Señoras Representantes Gabriela Barreiro, Elsa Capillera y Carmen Tort y señores Representantes Federico Casaretto, Leonardo Ciuti, Gerardo Scagani y César Vega Erramuspe.

Secretaria: Señora Florencia Altamirano.

Prosecretaria: Señora Ana María Rodríguez.

═══════II═══════

SEÑORA PRESIDENTA (Cecilia Cairo).- Habiendo número, está abierta la reunión.

——Como saben, hoy tenemos en el orden del día el tratamiento del proyecto de ley que tiene que ver con establecer normas para los deudores en UR del BHU. Nosotros tenemos varios compromisos, entre ellos, votarlo aquí y, si hubiese cambios, en la Cámara Alta antes de finalizar diciembre, es decir, antes del receso parlamentario.

Hemos recibido a las diferentes autoridades vinculadas con el tema -tanto a la Agencia Nacional de Vivienda, al MEF como al BHU-, las que nos propusieron algunos cambios importantes para que esta iniciativa pudiese ser ejecutada rápidamente y con razonabilidad. Sé que cada una de las bancadas estuvo trabajando en esto y, como hay algunas propuestas de modificación, voy ceder la palabra al señor diputado Casaretto para que exprese cuáles serían. A propósito, ya las estuvimos conversando entre los miembros de la Comisión.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- En realidad, después de la comparecencia de estos organismos quedaron arriba de la mesa cuatro posibles modificaciones, que son las que la Comisión debería resolver. Una de ellas refiere al fideicomiso. La idea es que en lugar del fideicomiso de Afisa -un fideicomiso administrativo- se pase a uno financiero llevado adelante por la Agencia Nacional de Vivienda. Esto tenía varios argumentos. En primer lugar, un fideicomiso financiero permite a la institución llegar a acuerdos con los deudores, frente al administrativo que solo ejecuta o cobra; no tiene la posibilidad que puede tener la Agencia Nacional de Vivienda. Para nosotros, eso nos parece muy importante a la hora de las dificultades que le puede surgir a la gente a partir de este proyecto. Además, se dijo aquí que la existencia de un *software* en común entre la Agencia Nacional de Vivienda y el Banco Hipotecario también acortaría los tiempos, los plazos y facilitaría la implementación de todo esto. Por lo tanto, esta sería una de las modificaciones planteadas.

En segundo término, respecto a las novaciones, estamos hablando de que este proyecto busca hacer justicia con deudores de muchísimos años. Por ello se nos plantean las novaciones, que son los cambios de titularidad de la deuda, y uno también tiene que ser conteste con la realidad que se vive. Entonces, planteamos que haya un límite de tiempo, que hasta 2009 todas las novaciones que se hayan realizado estén comprendidas en este proyecto. Sin embargo, se plantea que las novaciones que se hicieron a partir de 2009 queden por fuera del proyecto que hoy estamos analizando.

En tercer lugar, se solicita que haya un porcentaje de pago de la deuda, que se está estipulando en un 50 %. Entonces, para acceder a este proyecto, se requiere que un 50 % de la deuda contraída se haya pago al momento de acogerse a este beneficio.

El último argumento refería a las cuotas. Al respecto, hay un artículo que envió la Agencia Nacional de Vivienda que contempla esto. En esa norma se habla de la voluntad de pago, es decir, que haya un cierto volumen de cuotas en los últimos diez años cumplidos por el deudor a fin de demostrar su voluntad de pago; obviamente, las dificultades las conocemos todos de acuerdo a las realidades que nos han planteado. Se busca evitar la gente que dejó de pagar o que no manifestó voluntad de pago, es decir, no se quiere que el que esté comprendido en esta medida haya dado una mala señal.

Finalmente, habría un argumento relacionado con el tope del valor de las viviendas. Nosotros proponemos US$ 150.000 a precio de remate; por lo tanto, estaríamos hablando de una vivienda de mayor valor. No es justo que este beneficio llegue a viviendas de mayor valor porque no estamos cumpliendo con la función que busca este proyecto. Me parece que enmarcar el valor de la vivienda es algo que ayuda a este proyecto.

Voy a poner un ejemplo que parece ser exagerado, pero si una persona tiene una vivienda de US$ 500.000 no corresponde que tenga una ayuda o acción del Estado perdonando o clausurando la deuda frente a una vivienda de ese valor. Entonces, como hay que poner nombre y número a las cosas, la cifra que proponemos es US$ 150.000 en valor de remate; de todos modos, es un valor superior al que hoy estamos considerando. Estas serían las modificaciones.

Quiero hacer una advertencia.

Cuando vinieron las autoridades de la Agencia Nacional de Vivienda nos dijeron que en esa semana habían mantenido una reunión con el Ministerio de Economía, con el Ministerio de Vivienda y con el Banco Hipotecario. Por ello, la propuesta de la Agencia de Vivienda difiere de la que el Banco Hipotecario nos trajo en la primera reunión que los recibimos, y recoge estas soluciones. Por lo tanto, deberemos resolver si votamos el proyecto que vino del Senado o, en caso contrario, nos dedicamos a las modificaciones. Si nos dedicamos a las modificaciones, la base de discusión sería el proyecto que nos entregó la Agencia Nacional de Vivienda y tendríamos que analizarlo artículo por artículo porque puede haber alguna cosa que se nos escape. De todos modos, creo que reúne la base del proyecto del Senado con el enmarque de estas cuatro o cinco modificaciones que acabamos de plantear.

SEÑORA PRESIDENTA.- Me parece bien. Igual, yo estuve revisando el del BHU y el de la ANV y, más bien, las diferencias radican en cómo instrumentar estos cuatro puntos marcados. Sucede que las instituciones ven esto desde su lugar y no desde la globalidad; creo que ese es el problema. Se trata de los mismos cambios planteados.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Si bien entendemos los cambios, no los compartimos. Nosotros vamos a solicitar en este ámbito que se vote el proyecto tal cual fue aprobado en el Senado por unanimidad después de tres años de estudio. Eso en primer lugar. No fue que alegremente el Senado de la República resolvió aprobar este proyecto así como venía, y se esperó muchas veces por la propuesta del Poder Ejecutivo. De hecho, muchas veces, en muchas reuniones con deudores y en muchas reuniones con senadores que estaban trabajando en este tema, lo que se esperaba era la propuesta del Poder Ejecutivo.

En ocasión de recibir tanto a la ANV como al Ministerio de Economía, o en reuniones que hemos tenido, nosotros planteamos esa inquietud. Hay un montón de cuestiones que se vienen a plantear ahora en esta Comisión de la Cámara de Representantes. Realmente, nos llama la atención que todas estas modificaciones sean planteadas en este momento, cuando ya existe un proyecto aprobado. Entonces, se nos generan nuestras primeras dudas en cuanto a aceptar o no las modificaciones que propone el Poder Ejecutivo. Reiteramos: el proyecto aprobado en el Senado contó, en su momento, con la base de lo que había enviado el Poder Ejecutivo.

Con respecto a lo que planteó el compañero diputado Casaretto, capaz que podríamos hacer acuerdo en el fideicomiso. De todas formas, nos quedan serias dudas en cuanto a la capacidad en materia de recursos humanos para implementarlo. No hablo de la capacidad técnica, sino de la de recursos humanos que pueda tener la ANV y en la rapidez con la cual el Banco Hipotecario traslade funcionarios para generar una solución en plazo.

En cuanto a las novaciones, según el Código Civil, la novación es en el mismo lugar, grado y prelación de la persona, de la institución o de quien haga el negocio. Por lo tanto, estamos hablando -es algo que realmente no entendemos- de que generaría un nuevo crédito y, tanto el Banco Hipotecario como la Agencia Nacional de Vivienda, perderían

cualquier naturaleza humanitaria o social y pasarían a ser exclusivamente una institución financiera. En definitiva, quien ocupa el mismo lugar, grado y prelación ya pagó. Por eso son cosas que no entendemos. Podemos ver el tema de los plazos.

Con relación al valor del bien -lo hemos dicho en varias ocasiones, incluso lo hemos planteado-, existen situaciones particulares que conocemos de gente de trabajo. Por supuesto que hay cuotas que no se han podido pagar, pero sabemos que se han hecho pagos de $ 10.000. De la misma forma, hay gente que hizo grandes sacrificios, pagando $ 50.000 o $ 60.000 de cuota a la ANV y al Banco Hipotecario. Por lo tanto, descarto cualquier contenido social en esos préstamos. Estaban procediendo como una institución financiera cualquiera. Ahora, lo vamos a ver exclusivamente desde el punto de vista social. Me parece que tenemos que coordinar eso para luego ver el tema del pago.

En definitiva, después de tres años de estudio por parte de la Comisión de la Cámara de Senadores, si bien es necesario dar una solución, es complicado aplicar las propuestas del Poder Ejecutivo. Por consiguiente, voy a proponer que se vote el proyecto tal como vino de la Cámara de Senadores y aprobado por la unanimidad de los partidos políticos.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- El fundamento para aceptar las modificaciones, o por lo menos pretender que la Comisión discuta las propuestas que nos dejaron las instituciones cuando nos visitaron, es hacer viable este proyecto. Podemos caer en el voluntarismo de trasmitir que las mejores soluciones pasaban por el proyecto del Senado, pero a la hora de implementarlo iba a significar una frustración para los deudores con determinadas expectativas porque no se iban a concretar.

En primer lugar, el Banco Hipotecario y Afisa nos dijeron que cada uno precisaba ciento ochenta días para implementar esto. Si sumamos ciento ochenta más ciento ochenta estamos hablando de trescientos sesenta días. Por lo tanto, recién en un año estaríamos empezando a convocar a la gente a presentarse. Entonces, hacerlo a través de la Agencia Nacional de Vivienda, teniendo presente el tema del software y la comunicación interinstitucional, nos acorta plazos enormemente.

En segundo término, el proyecto que vino del Senado tiene una dificultad y es que no sabemos cuánto nos cuesta. Por eso hablamos de enmarcar. El hecho de no saber cuánto nos cuesta también significa generar a la población expectativas de decir: “Voy a acceder a esto”, pero después se entera en la ventanilla que no va a acceder. Eso es lo peor que nos puede pasar al Senado, a la Cámara de Representantes y al sistema político. Me refiero a haber pretendido dar una solución y que luego no se efectivice.

Cuando nosotros enmarcamos esto, es decir, cuando hablamos de los diez mil créditos del Banco Hipotecario -que son US$ 330 millones- y de los quince mil créditos de la ANV -que son US$ 260 millones-, hablamos de US$ 590 millones que hoy el Ejecutivo se compromete a destinar. Por lo menos, eso fue lo que surgió de la reunión multiinstitucional en la Presidencia entre el Banco Hipotecario, la ANV, el Ministerio de Economía y el Ministerio de Vivienda. Entonces, las modificaciones que pretendemos incluir en el proyecto nos dan la tranquilidad de que no nos salimos de este marco.

Por supuesto que la voluntad siempre es abarcar más. A veces, abarcar más no significa hacer justicia, sino abrir puertas para que otros nos reclamen justicia para ellos también; eso también debemos tenerlo arriba de la mesa. ¿Por qué a estos sí y a otros no? ¿Por qué con las UR sí y con las UI no? ¿Por qué las cooperativas no? Entonces, si nosotros no ponemos un marco y un límite -creo que estas modificaciones lo encuadran- caemos en esas dificultades: el tiempo, la frustración de la gente, el no saber cuánto

cuesta y que se llegue a un momento en el cual no se pueda dar respuesta al 100 % de la población a la cual se pretende llegar.

Quería dejar esta constancia y agradecer la sinceridad y el planteo realizado por la señora diputada Tort -compañera del partido- que, obviamente, refleja el esfuerzo que realizó el senador Botana en el Senado; nosotros entendemos su posición. Vamos a pedir que se vote el proyecto tal como vino del Senado y, en el caso de salir negativo, entraríamos a plantear estas vías de modificación.

SEÑORA PRESIDENTA.- Voy a dar mi parecer acerca de esta iniciativa.

Este proyecto de ley, que ya lleva tres años, pero que en realidad los deudores del BHU en UR hace muchísimo tiempo que están peleando por él, tenía algunas condiciones. Los deudores decían: "Hace más de cuarenta años que estamos pagando nuestra vivienda. Nos jubilamos y el sueldo es diferente y no podemos pagar la cuota". Sabemos que le daban mucha importancia a la UR -más allá de que yo comparto que el problema más grave son los colgamentos- y que diferir el crédito lo único que hace es aumentar los intereses de lo que tenés que pagar y nunca terminás, como puede pasarte cuando pagás el mínimo de la tarjeta de crédito. Ese era el pedido permanente de los deudores en UR.

Nosotros hemos recibido a familias que estaban en situaciones por las que debían ser contempladas, pero no lo fueron. Se trata de familias que están en situaciones de vulnerabilidad, que no pueden pagar la cuota y que no pueden sostener la vivienda que pretenden dejar mañana a sus hijos. Así comenzaron estas conversaciones, las idas y vueltas con los deudores de UR- UI.

En cuanto al proyecto de ley, si aplicamos los cambios que está planteando el diputado Casaretto, estamos hablando de que vamos a contemplar los veinticuatro mil deudores BHU- UR -lo que reclamaban ellos- y que el costo va a ser US$ 590 millones. ¿Qué pasó el último día de votación en el Senado? Realmente no lo sé. Lo cierto es que algunos de los cambios que se hicieron al proyecto hoy no los podemos costear. No sabemos cuál es el costo y por qué razón entrarían todos esos deudores -o más- en este proyecto. Lo planteo porque este proyecto estaba pensado para los que hace más de cuarenta años que están pagando con una tasa de interés menor a los que tienen treinta. Es decir, había un contexto social que estaba contemplando la situación de los deudores. En este momento no podemos decir eso.

Desde un principio, nosotros consideramos que haber querido abarcar más y subir la franja de quienes nos ocupábamos podía dejar de lado la justicia, que era lo más importante, no la persona individual que podemos conocer todos. La idea era ser justos. En este caso, pasa lo que dije. Van a estar comprendidos los de los cuarenta años; los de treinta van a tener una tasa de interés menor; se va a mantener el crédito social, es decir, se va a poder contemplar la situación de las personas; la vivienda va a tener un costo razonable para que la persona tenga derecho a un crédito social. Si la vivienda sale US$ 500.000, verdaderamente, no creo que la persona deba ser beneficiada con un crédito social. El que tiene una vivienda de ese monto es porque tiene una situación económica diferente.

Si comprendí bien lo que dijo Gabriela, hay lugares en los que se ha comprado a US$ 30.000, pero hoy el valor es superior porque la ciudad avanzó. Sin embargo, la casa sigue siendo del Banco Hipotecario con gente que trabaja y que es de clase media.

Nosotros debemos ejecutar una ley posible para no generar expectativas que después no puedan cumplirse y que, además, sea justa con el resto de los créditos. Sigo pensando lo mismo. Hoy nos dirigimos a las personas físicas, pero nadie nos puede

asegurar que después las organizaciones sociales no nos reclamen entrar en esta ley y no tengo idea cómo podría sustentarlo cualquier gobierno. Además, debemos recordar que el Banco Hipotecario ya se fundió una vez y nosotros tenemos que cuidar que el sistema público de viviendas siga funcionando no solo para los que están. El problema es que pueda otorgar créditos a otros, que son los que todavía no tuvieron.

SEÑORA REPRESENTANTE BARREIRO (Gabriela).- Quiero que conste en la versión taquigráfica que nosotros hicimos un compromiso con los deudores en el sentido de que este tema iba a ser votado antes del receso, y debemos cumplirlo. Por ello estamos haciendo todo esto.

Es la primera vez que me pasa que siento que las autoridades vienen tarde, mal, a destiempo, y que nosotros nos enteramos que un proyecto que viene votado por la unanimidad del Senado es tan problemático. ¡De verdad! Y de rehén, en el medio, están las personas que se movilizan desde hace muchísimos años. Me hago cargo de la cuota parte que me corresponde. Acá hubo varios proyectos de ley de diputados que nunca fueron tratados y que también iban en línea con solucionar este problema. Después, logramos destrabar el tema del caso a caso, algo que no solucionó nada porque la gente sigue con la problemática. Ahora, creo que nos estamos encaminando a dar una solución, aunque tal vez no sea la mejor; capaz que no.

Lamentablemente, cuando nosotros votamos proyectos de ley después perdemos la perspectiva de cómo se aplica la norma, cuáles fueron los resultados. Sinceramente, si se puede agregar algo, bueno, que vuelva al Parlamento algún informe con los resultados, pero no para nosotros, sino para los futuros parlamentarios. De esa forma, podrán tener una idea al respecto. Si la ley no contempla algunos casos o cometemos errores, será bueno legislar en tal sentido.

Más allá de los cuatro puntos que hemos escuchado -los vamos a discutir en nuestra bancada-, nuestro espíritu es votar el martes para que luego pueda pasar al Senado. Todos somos conscientes de la problemática y queremos darle una solución factible para que no comprometa el futuro de los próximos gobiernos en materia de vivienda puesto que consideramos que los recursos no son infinitos. Por lo tanto, debemos poner la mirada en tal sentido.

Para dar cumplimiento al compromiso de esta Comisión, me gustaría que alguien se comunicara con los deudores para hablar de la posible solución. Ellos me acaban de escribir porque tienen incertidumbre, angustia y no saben qué va a pasar. Al menos, sería bueno que se les diera información sobre lo que se va a votar el martes en el plenario de la Cámara.

SEÑORA REPRESENTANTE CAPILLERA (Elsa).- Lamentablemente, lo que pasó en el Senado no lo vamos a saber. Nos dejaron este problema a nosotros que, gracias a la buena voluntad de todos lo que integramos la Comisión, podremos encaminarlo. Creo que esta Comisión es especial: por más diferencias que tengamos, siempre llegamos a un acuerdo.

Sinceramente, el proyecto que vino del Senado sin modificaciones no se puede votar porque acá siempre estamos hablando de las personas con vulnerabilidad, que no han pagado porque se quedaron sin trabajo, porque estuvieron enfermas, etcétera. Hay diferencias enormes entre una situación y otra. Hay gente que paga $ 2.000 por mes desde hace cuarenta años y que todavía no terminó de pagar la mitad de su casa. Hay gente que pagó su vivienda, pero que tiene colgamentos y que hoy paga $ 37.000 siendo jubilada. Como dijo la diputada, yo también conozco casos.

Creo que hay que hacer justicia entre unos y otros, y no por favorecer a unos tenemos que dejar fuera a otros. Las modificaciones que vamos a concretar son muy importantes. Sé que entre todos vamos a llegar a una solución. Además, como dijo la señora diputada Barreiro, después de tantos años va a haber una solución. Será buena o mala, pero siempre existirá la posibilidad de mejorarla. Eso es muy importante. Hoy tenemos que salir de esta situación y darles la solución que necesitan.

Vamos por buen camino. Hoy votaremos esa solución tan ansiada para todos.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- Como saben, estoy en la línea de la diputada Tort.

Hemos escuchado con mucha atención a las delegaciones y los cambios que se sugieren también tienen algunos beneficios para los deudores. No sé si todos, pero podemos hacer acuerdo en que se ha explicado y puede haber beneficios para los deudores. Por lo tanto, si hay un acuerdo de las bancadas en Diputados que tienen contacto con la de Senadores y hay un compromiso de no dilatar esto en el tiempo, nosotros estaríamos estudiando estos cambios.

Si votamos ahora, lo haríamos junto a la señora diputada Tort. Después, analizaríamos la situación, pero siempre teniendo en cuenta la premura que ha sido solicitada por los ahorristas en el sentido de que se cumpla esta especie de pactos a los que se ha llegado para que todo se haga en este año.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el proyecto “Banco Hipotecario del Uruguay y Agencia Nacional de Vivienda. (Se establecen normas para deudores en UR)”, que figura en la Carpeta N° 4004, Repartido N° 1005.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Dos en ocho: NEGATIVA.

Vamos a considerar las modificaciones planteadas. Si están de acuerdo, votaremos el miembro informante para que el martes se trate el proyecto en el plenario. Las rectificaciones que hagamos a estos artículos podremos trabajarlas, más allá de que la Comisión no se reúna, y resolverlas en la Cámara del martes. Hago referencia a los acuerdos para que conste en la versión taquigráfica que todos estuvimos de acuerdo.

De acuerdo con lo conversado, iremos votando artículo por artículo.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Ya que el proyecto que vino del Senado ha sido votado negativamente, propongo tomar como base de discusión el proyecto que nos dejó la Agencia Nacional de Vivienda, que en mucho coincide con el del Senado e incluye las cuatro modificaciones que señalamos.

Si les parece bien, comenzaremos artículo por artículo.

SEÑORA PRESIDENTA.- Adelante.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Voy a leer el artículo 1°.

> “Artículo 1°. (Creación de Fideicomiso). Se encomienda al Banco Hipotecario del Uruguay y a la Agencia Nacional de Vivienda construir un fideicomiso financiero de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 17.703, del 27 de 2003, que se denominará 'Fideicomiso Solución de Deudores en UR -Fideicomiso Financiero' en

un plazo de hasta 180 días corridos contados a partir de la promulgación de la presente Ley.

El objeto del Fideicomiso será reestructurar y administrar con las más amplias facultades de disposición bajo los parámetros de la presente ley, los créditos documentados mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa constituidas en unidades reajustables, cuyo acreedor sea el Banco Hipotecario del Uruguay.

A dichos efectos, el Banco Hipotecario del Uruguay deberá transferir al fideicomiso todos los créditos que se encuentren nominados en unidades reajustables, a excepción de aquellos cuyo titular sea una persona jurídica, que no constituya una sociedad civil de propiedad horizontal.

El Fideicomiso tendrá como fiduciario a la Agencia Nacional de Vivienda y como beneficiario al Banco Hipotecario del Uruguay. La Agencia Nacional de Vivienda en calidad de fiduciaria contará con las facultades dispuestas en el artículo 34 de la Ley 18.125.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, Ministerio de Economía y Finanzas, Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda acordarán en forma previa las condiciones que regirán el contrato de constitución de fideicomiso así como la retribución que esta última percibirá por su calidad de fiduciario, la que se fijará en un porcentaje de hasta el 10 % de los montos percibidos efectivamente por el fideicomiso y será descontada de las respectivas transferencias al beneficiario.

No serán computables a los efectos de la determinación de la retribución de la Agencia Nacional de Vivienda, en su rol de fiduciaria, los montos cobrados por concepto de Fondo de Protección Inmueble, los que serán transferidos al Banco Hipotecario del Uruguay en su calidad de beneficiario".

Este artículo consigna el cambio del fiduciario Afisa a la Agencia Nacional de Vivienda, con las prerrogativas que hablamos y los beneficios que acarrearía.

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo 1° que acaba de leer el señor diputado Casaretto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- Pensé que esto lo íbamos a votar el martes. Estoy prestando mucha atención y tengo la información necesaria.

Quiero destacar dos cosas. Primero, el gran trabajo de la presidenta -que no ha sido fácil- en esta sala. No entendimos lo que sucedió el primer día. Algo que venía votado por unanimidad en el Senado, teóricamente, también lo votaríamos por unanimidad acá y sería aprobado. Esta fue una de las cosas a la que le presté más atención, porque puede pasar desapercibido. Si bien ya lo dijo el diputado Casaretto, argumento que nuestro voto positivo tiene mucho que ver con lo que se explicó de los *software*, y así no se dilata en el tiempo la solución. Ellos se comprometían -al tener los mismos *software*- a activar todo rápidamente, cuando salga la ley.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- A raíz del tema de los software, que es positivo, tenemos tremendas dudas -de todas maneras, lo votamos- en cuanto a los recursos humanos necesarios porque no los tienen. Deberíamos fijar un

plazo específico para que la ANV cuente con los recursos humanos necesarios. Es un compromiso para poder generar el fideicomiso, más allá de que lo tiene. Creo que es fundamental porque, de lo contrario, no vamos a llegar a las soluciones para los deudores.

(Diálogos)

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- De acuerdo a lo que hemos hablado, en este artículo modificaremos la cifra establecida en el literal e), que pasará de US$ 150.000 a US$ 180.000. Voy a leer el artículo 2° propuesto por la ANV, con esa modificación.

> "Artículo 2°. (Créditos a reestructurar). Recibirán los beneficios de la presente ley, los saldos pendientes de pago de deudas documentadas mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa, que se incluyen en el fideicomiso enunciado en el Art. 1º de la presente ley, y los fideicomisos administrados por la Agencia Nacional de Vivienda y de los créditos gestionados del Banco de Previsión Social, de los Gobiernos Departamentales y del Ministerio del Interior, siempre que a la fecha de la promulgación de la presente Ley cumplan acumulativamente con las siguientes condiciones:
>
> a) el crédito se encuentre nominado en unidades reajustables;
>
> b) el crédito hubiere sido otorgado para la adquisición, construcción o reparación de la vivienda propia;
>
> c) el titular del crédito sea una persona física;
>
> d) el crédito se encuentre vigente;
>
> e) el Valor de Rápida Convertibilidad del inmueble garantía del crédito sea inferior a los 180.000 dólares norteamericanos, valor remate, de acuerdo a la última tasación realizada por el acreedor.
>
> f) la deuda hubiere sido asumida por su actual titular con anterioridad al 1° de enero de 2009. Se considera a los efectos de la determinación de la fecha de la asunción de la deuda por su actual titular, la del otorgamiento del préstamo hipotecario o firma del compromiso de compraventa en su caso, o la de novación o cesión de crédito o de promesa, o cualquier otra modalidad de operación económica de la que resulte que el actual titular toma a su cargo el pago de la obligación, la que ocurra última. En todos los casos, no se considerará a los efectos de la determinación de la fecha de la asunción de la deuda el cambio de titular efectuado por sucesión por causa de muerte o partición".

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo 2° que acaba de leer el señor diputado Casaretto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- Quería dejar constancia de que sigo pensando lo mismo que dije hace un rato. Para mí, US$ 150.000 valor remate -que se explicó que podía ir hasta US$ 180.000-, es justo, por más que queden algunos créditos afuera. Tenemos que recordar que lo que se denomine "pérdida" -entre comillas-, en realidad, es un costo en impuestos para toda la población que incluye también a las

clases trabajadoras pobres que puedan no tener -ni pensar tener- ningún crédito hipotecario.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Voy a leer el artículo 3° propuesto por la ANV:

"Artículo 3°. (Monto total consolidado del crédito a considerar). El monto total consolidado del crédito será el equivalente a la sumatoria de todo saldo pendiente de pago asociado al crédito en unidades reajustables existente al momento de aplicar los beneficios y cualquier otro saldo pendiente de pago asociado al crédito nominado en UR, aunque su denominación no esté en UR, siempre que sea accesorio al primero".

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo 3° que acaba de leer el señor diputado Casaretto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Siete en ocho: AFIRMATIVA.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Voy a leer el artículo 4° del proyecto de la ANV:

"Articulo 4° (Beneficio de extinción del crédito correspondiente al saldo del crédito y colgamentos).

Los créditos -capital e intereses- comprendidos en las condiciones del artículo 2º de la presente ley se considerarán extinguidos, a partir de los ciento ochenta días corridos contados desde la constitución del Fideicomiso siempre que acumulativamente se cumplan las siguientes condiciones:

a) hayan transcurrido cuarenta años, o más, desde la asunción de la deuda por su actual titular.

b) en los diez años previos al momento de aplicación del beneficio establecido en el presente artículo, se hayan abonado un mínimo de 110 (ciento diez) cuotas.

c) el saldo de capital a pagar al momento de aplicación del beneficio sea igual o inferior al 50 % (cincuenta por ciento) del capital adeudado al momento de la asunción del crédito por su actual titular.

La extinción referida queda condicionada a que se otorgue dentro del plazo de 2 (dos) años la escritura de cancelación de hipoteca o la escritura en cumplimiento de la promesa de compraventa.

La reglamentación determinará el inicio del cómputo del plazo de dos años antes referido, así como las condiciones para la escrituración definitiva, a partir que los inmuebles estén en situación de ser escriturados por parte del propietario y la deuda se haya extinguido. Las inscripciones resultantes se encontrarán exoneradas de tasas registrales.

El incumplimiento del plazo previsto para la escrituración definitiva o para la cancelación de la hipoteca por parte del deudor, dará lugar a la no extinción de los saldos pendientes de pago referidos en el inciso primero del presente artículo.

Asimismo, el incumplimiento de más de 3 (tres) cuotas sucesivas a partir de la promulgación de la presente ley, permitirá al acreedor dejar sin efecto los beneficios referidos en el presente artículo, volviendo el deudor a su régimen anterior".

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo 4° que acaba de leer el señor diputado Casaretto.

La diputada Tort propone modificar la última palabra del literal b) y que en lugar de "cuotas" diga "pagos".

Nosotros no vemos un problema en ello porque, en realidad, serían nueve años.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Voy a explicarlo brevemente.

Muchas veces, no se pagaba la cuota pero sí se pagaba sistemáticamente. Había voluntad de pago pero no se pagaba la cuota. Incluso, hubo gente que durante un tiempo ni siquiera pagó el crédito ni colgamentos. Nosotros hablamos de voluntad de pago. Si la cuota de alguien era de $ 18.000 y pagó sistemáticamente $ 10.000 todo el tiempo porque fue lo que pudo, muestra que hubo voluntad de pago.

Si hablamos de "cuotas" corremos el riesgo de excluir a muchísima gente del proyecto. Por lo que tengo entendido y por la naturaleza y espíritu de la Comisión esa no es la intención. Creo que la idea es mantenernos en lo que dijo el diputado Casaretto en cuanto a la inclusión.

SEÑORA PRESIDENTA.- Aclaro que dice los últimos diez años y también dice 110 cuotas, o sea nueve años pagos o cuotas. Podemos poner "pagos" por los casos en que la situación económica de la persona no le permitía pagar; se supone que eso fue lo que sucedió.

Nosotros no tenemos problemas en poner "pagos".

(Diálogos)

——Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo leído por el diputado Casaretto con la modificación propuesta por la diputada Tort.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Voy a leer el artículo 5° del proyecto de la ANV:

"Artículo 5°. (Beneficio en la tasa hasta la extinción del crédito).

A los ciento ochenta días corridos contados desde la constitución del Fideicomiso, los saldos pendientes de pago de los créditos comprendidos en las condiciones del artículo 2°| de la presente ley, que no correspondan a colgamentos, contarán con la siguiente bonificación: a) a los créditos asumidos por su actual titular con anterioridad al 31 de diciembre de 1993, se le aplicará al saldo adeudado una tasa de interés en unidades reajustables de 0 % (cero por ciento).

b) a los créditos asumidos por su actual titular entre el 1° de enero de 1994 y 31 de diciembre de 2008, se le aplicará al saldo adeudado una tasa de interés en unidades reajustables de 2,5 % (dos con cinco por ciento) o la que corresponda contractualmente, si esta fuera menor. Las tasas a ser aplicadas se mantendrán fijas durante todo el período que reste hasta la cancelación o extinción del crédito.

Asimismo, el incumplimiento de más de 3 (tres) cuotas sucesivas a partir de la promulgación de la presente ley, permitirá al acreedor dejar sin efecto los beneficios referidos en el presente artículo, volviendo el deudor a su régimen anterior".

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo que acaba de leer el diputado Casaretto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Voy a leer el artículo 6° del proyecto de la ANV:

"Artículo 6° (Beneficios en la tasa correspondiente a la cuota parte de los colgamentos).

A los ciento ochenta días corridos contados desde la constitución del Fideicomiso, los saldos pendientes correspondientes a colgamentos, se encuentren vigentes o no, contarán con la siguiente bonificación:

a) en caso de créditos asumidos por su actual titular con anterioridad al 31 de diciembre de 1993, se ajustará la tasa de interés a 0 % (cero por ciento).

b) en caso de créditos asumidos por su actual titular entre el 1° de enero de 1994 y el 31 de diciembre de 2008, se le mantendrá la tasa actual no pudiendo superar en ningún caso el 2 % (dos por ciento). Las tasas a ser aplicadas se mantendrán fijas durante todo el período que reste hasta la cancelación o extinción del crédito.

Asimismo, el incumplimiento de más de 3 (tres) cuotas sucesivas a partir de la promulgación de la presente ley, permitirá al acreedor dejar sin efecto los beneficios referidos en el presente artículo, volviendo el deudor a su régimen anterior".

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo 6° que acaba de leer el señor diputado Casaretto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Voy a leer el artículo 7° enviado por la ANV:

"Artículo 7°. (Cuota mensual a abonar).

La cuota mensual a abonar desde la aplicación de los beneficios de la presente ley hasta la cancelación del monto total consolidado, o su extinción desde la asunción del crédito por su actual titular, será la cuota correspondiente en UR a diciembre de 2022, o en su defecto la última cuota en UR existente con anterioridad a esa fecha".

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo 7° que acaba de leer el señor diputado Casaretto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Voy a leer el artículo 8° enviado por la ANV:

"Artículo 8°. (Imposibilidad de reestructuras) Los créditos a los que se le hayan aplicado alguno de los beneficios establecidos en la presente ley, no podrán recibir otras remisiones o reestructuras, salvo que vuelvan previamente a su régimen anterior a la presente ley.

Lo anterior no afecta la posibilidad de efectuar cancelaciones parciales o totales de acuerdo a lo establecido en el artículo 15 de la Ley 18.574.

La aplicación de la presente norma no dará lugar a reintegro en ninguna circunstancia".

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo 8° que acaba de leer el señor diputado Casaretto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Siete en ocho: AFIRMATIVA.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Voy a leer el artículo 9° del proyecto de la ANV:

"Artículo 9°. La reglamentación establecerá que las sociedades civiles constituidas para la gestión del crédito y construcción de complejos habitacionales o edificios, que hayan sido disueltas al momento de adjudicación de las viviendas, estarán comprendidas en la presente ley. Asimismo, se contabilizará la antigüedad del crédito a la fecha de otorgamiento del mismo a la sociedad civil".

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo 9° que acaba de leer el señor diputado Casaretto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Voy a leer el artículo 10 del proyecto de la ANV:

"Artículo 10°. Los casos de los deudores que hayan terminado de amortizar su endeudamiento y no estén efectuando pagos a la fecha de la promulgación de la presente ley, por causa de estar tramitando las condiciones de pago de sus colgamentos, estarán comprendidos en los beneficios dispuestos por esta norma, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2°".

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo 10 que acaba de leer el señor diputado Casaretto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Voy a leer el artículo 11 del proyecto de la ANV:

"Artículo 11°. (Publicidad y Difusión).

La Agencia Nacional de Vivienda publicará en su sitio web en un plazo de ciento cincuenta días corridos, contados a partir de la constitución del Fideicomiso la forma en la cual se podrá consultar la información relativa a la aplicación de la misma. Toda medida atinente a la aplicación de los beneficios otorgados por la presente Ley, se presumirá consentida mientras no se notifique lo contrario dentro del plazo de veinte días corridos siguientes, contados a partir de la fecha que esté disponible según el inciso anterior. La oposición a las medidas que se adopten podrá efectuarse exclusivamente vía web en el sitio institucional respectivo, de conformidad con la reglamentación que se dicte".

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo 11 que acaba de leer el señor diputado Casaretto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Voy a leer el artículo 12 de la ANV:

"Artículo 12.- (Reglamentación). El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en el plazo de 30 días".

SEÑORA PRESIDENTA.- En discusión el artículo 12 que acaba de leer el señor diputado Casaretto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Solicito la reconsideración del artículo 2°.

Se va a votar si se reconsidera el artículo.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Se reabre la discusión del artículo 2°.

Disculpen, pero voy a proponer agregar un literal más -sería identificado con la letra g)- que diga lo siguiente: "No se registre adeudo alguno por tributos nacionales o departamentales sobre el inmueble garantía del crédito".

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 2° con el agregado que acabo de leer.

(Se vota)

——Siete en ocho: AFIRMATIVA.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- Pienso que la propuesta puede sumar alguna complicación al deudor y por eso no lo voté. Sumar una cuota más podría ponerlo en una situación complicada. Sería positivo que todos pudieran pagar, pero imagino que a algunos se les puede hacer difícil, y por eso no acompaño el planteo.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Nosotros hemos votado el proyecto de la Comisión. Nos interesa que las soluciones de den.

Tenemos algunos planteos con respecto a algunos artículos; los iremos viendo en el correr de la semana, ya que tenemos el compromiso de que el proyecto vaya al plenario el próximo martes.

Queremos dejar firme que al no salir nuestro proyecto, hemos votado el proyecto que la mayoría ha convenido, porque creemos que es necesario dar la solución. Sin perjuicio de ello, en el tiempo que nos queda hasta la sesión, quizás planteemos algún aditivo, sustitutivo o cambio a lo que hemos votado en el día de hoy.

Por otra parte, creo que debemos informar a los deudores con respecto a qué se votó, al acuerdo para el próximo martes y a que generaremos el compromiso en la Cámara de Senadores para que el proyecto sea aprobado en diciembre.

(Diálogos)

SEÑORA REPRESENTANTE CAPILLERA (Elsa).- Hemos resuelto todo en acuerdo; cada uno trasladará la información a sus respectivas bancadas. Nos queda esta semana para ver si hace falta algún aditivo o algún cambio. Creo que, en general, todos estamos conformes. Principalmente, serán los deudores quienes quedarán conformes porque hoy hemos votado el proyecto.

SEÑORA REPRESENTANTE BARREIRO (Gabriela).- Nosotros también lo vamos a discutir en nuestra bancada. Seguramente, presentemos un aditivo planteando que se remita al Parlamento información en forma semestral o anual. Nos parece que es un insumo importante para las futuras legislaturas.

SEÑORA PRESIDENTA.- Estoy de acuerdo con la diputada Barreiro. Tenemos que hacer el seguimiento de las leyes que votamos. Muchas veces, después de que votamos no sabemos qué pasa.

Hay que designar al miembro informante del proyecto. Proponemos al diputado Casaretto; él ha estado trabajando en esto.

Se va a votar.

(Se vota)

——Siete en ocho: AFIRMATIVA.

Quiero decir una cosa. Esto que pasó hoy es muy importante. Yo creo que les estamos dando a los deudores del Banco Hipotecario en UR- UI la respuesta posible.

Quiero prevenirlos porque, seguramente, otros muchos colectivos pedirán otras cosas. Nosotros tenemos que pensar que lo más importante es que el sistema de viviendas se mantenga; nosotros tenemos que asegurar el futuro de los que hoy no tienen.

Esta ha sido una decisión política que tiene que ver con políticas de Estado. Con estas condiciones es muy bueno trabajar en comisión. Gracias a todos.

Se levanta la reunión.

≠